

# 住民のための

## 「民泊」対応ハンドブック

2017年3月 発行



最近、市内各地で「民泊」と呼ばれる宿泊施設が激増しています。

「どう対応すれば良いのか」「迷惑行為をやめさせたい」…

皆様のご心配が少しでも改善されることを願って、ハンドブックを作成しました。

お近くの日本共産党議員や、党事務所にお声掛けください。

ご一緒に取り組みを進めてまいります。あきらめず、ごいっしょに声を上げましょう。

**日本共産党**  
京都市会議員団

Eメール [info@cpgkyoto.jp](mailto:info@cpgkyoto.jp)

〒604-8571 京都市中京区河原町御池 京都市役所内

電話 075-222-3728 ファクス 075-211-2130

「民泊」とは

無許可・違法かも？

迷惑行為には

生活環境を守る

協定書のつくりかた

事例紹介

# 「民泊」って、なにが問題なの？

## 「無許可・違法」の施設が急増中

最近「民泊」と呼ばれる、宿泊施設が激増しています。施設の従業員がいない、普通の住宅のように見える建物に、観光客が番号鍵などで出入りしている様子を見かける機会が増えました。

インターネットを使って、旅行者に宿泊場所を気軽に提供できるサービスが急速に広がったことで、参入する個人・企業が続々と増えています。

そもそも、お金を受け取って宿泊場所を提供するには「旅館業法」という法律に従って、許可を得る必要があります。しかし、最近になって相次いで開業している「民泊」施設の中には、法律を守っていない無許可の施設が多く、問題になっています(下記参照)。

**宿泊施設には ①衛生\* ②防災 ③防犯 といった様々な面で、一般の住宅よりも厳しい安全基準が必要です。**

ひとたび問題が起これば、その施設だけでなく周辺地域・社会にも影響があるので、法律で許可を必要としているのです。



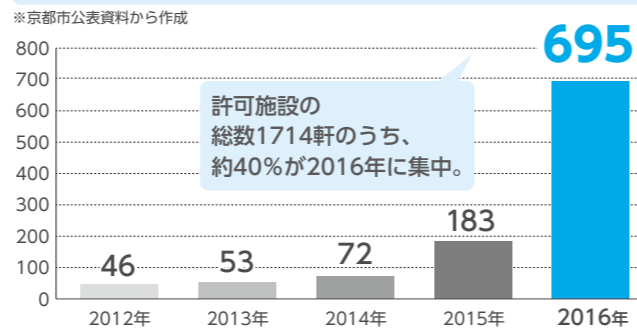
※例えば、外国から持ち込まれた感染症に対処するためには、感染ルートをたどるため、宿泊名簿が必要でし、感染していないか目視で確認するために対面で受け付ける必要があります。

## 激増するホテル・簡易宿所

許可を受けた施設なら良いかという、そうとは言い切れません。現在、京都市内では宿泊施設が急増しており(グラフ)、その多くが、開業のためのハードルが低い「簡易宿所」です。

特に、住宅だった建物を、簡易なりフォーム工事で1棟まるごと貸し出すタイプの「簡易宿所」が増えています。

京都市内で営業する旅館業法許可施設の数(許可年別)



## DATA 「民泊」施設、許可業者はたった7%!?

京都市の調査によると、2016年3月時点で、「民泊」施設が市内に2702施設あり、このうち、旅館業法上の許可を得ていると確認できたのは189件(7%)しかありませんでした。——大半の施設が、無許可で違法に営業をしていたわけです。

さらに、この民泊施設は現在も増え続けています。3月時点で2702施設だったのが、1年にも満たないうちに、少なくとも4500施設\*以上となっています。

\*大手宿泊予約サイト、エア・ビー・アンド・ビーの登録数(2016年12月現在)

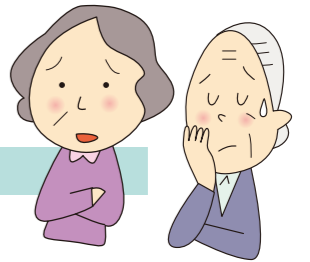
京都新聞2016年5月10日



# 近所に「民泊」施設ができていたら

## 営業許可を受けた施設かどうかを確認しましょう。

以下の方法で簡単に確認できます。



### 確認方法1 京都市に聞く

各行政区の保健センターに聞くのをお勧めします。(下記参照)

### 確認方法2 インターネットで調べる

旅館業の許可を得ている施設の一覧が行政区別・日付順で公開されています。

[京都市 民泊の利用 検索](#)

### 確認方法3 集合住宅での「民泊」は調べるまでもなく「違法・無許可」

マンション・アパートなど集合住宅の空き部屋を「民泊」施設にしているケースがありますが、そのほとんどは調べるまでもなく、「違法・無許可」の施設です。

## Q 無許可施設だったらどうしたら良いの？

### A 違法状態を放置せず、京都市に「通報」しましょう

例え、現時点では特に迷惑を被っていないとしても、「違法状態」を放置することは、地域にとっても、旅行者にとっても良くないことは明らかです。

京都市も、宿泊施設誘致を進めてはいますが、無許可営業など違法な宿泊施設に対しては「毅然と指導に当たる」「指導に従わない場合は厳正に対処していく」との立場です。

しかし、残念ながら「通報してもすぐに動いてくれない」との声もお聞きます。市の職員体制が、全く不十分で、対処が追いついていないのです。

「民泊」施設営業の実態を、間近で見ている市民からの情報提供に頼らざるをえないというのが、京都市の実情です。どんな「迷惑行為」があったか、日時・場所・内容をメモで記録し、具体的な状況を、ねばり強く伝え続けましょう。

北保健センター 432-1181	下京保健センター 371-7101
上京保健センター 441-0111	南保健センター 681-3111
左京保健センター 702-1000	右京保健センター 861-1101
中京保健センター 812-0061	西京保健センター 392-5690
東山保健センター 561-1191	伏見保健センター 611-1101
山科保健センター 592-3050	

京都市「民泊 通報・相談窓口」

電話:223-0700 Fax:223-0701

Email:minpakusoudan@city.kyoto.lg.jp



京都新聞2016年5月12日



産経新聞2016年10月5日

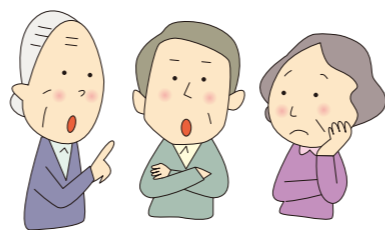
# 「騒音」「タバコ」「ゴミ」…宿泊者の迷惑行為、緊急事態に対応してもらえないか不安

## 「迷惑行為」の防止は施設営業者の義務です

「無許可・違法」の施設は論外として、許可を得た「簡易宿所」でも、従業員が配置されない施設では緊急事態に対応してもらえないか不安だと思います。

京都市の指導要綱では、宿泊施設の営業者に対し

- 施設の帳場(=フロント・受付施設)において対面での受付を行うこと(指導要綱第8条)
  - 施設付近の住民への迷惑行為を禁止し、迷惑行為があった場合には「ただちに」中止させること(同第9条・10条)
- を求めています。



## フロントで従業員が受付をしていないのは「旅館業法違反」です。\*

したがって「従業員が出入りするのを見たことがない」「番号鍵で、旅行客だけが出入りしている」場合は違法です。

また、従業員が「ただちに」駆けつけることのできない状態で営業することも違法です。

まずは営業者に改善を申し入れ、改善がなければ、

京都市の担当課へ通報をしましょう。

もしあなたが施設の近隣に住んでいるのに、営業者の連絡先がわからない状態であれば、そのこと自体が営業者への指導の対象です(同第6条・7条)。

※京町家タイプの簡易宿舎で、フロント(受付)が建物とは別の場所にあるケースがあります

## 市民が改善を申し入れても改善がなければ、京都市には、宿泊施設を指導する責務があります。

京都市の通報先 京都市 保健福祉局 保健衛生推進室 医務衛生課

電話:222-3433 または 213-2983 FAX:213-2997

DATA 「京都市旅館業施設における安心安全及び地域の生活環境との調和の確保に関する指導要綱」より

### 第6条 連絡先の周知

旅館業許可を受けた者は…(中略)…電話番号その他の連絡先を周知しなければならない。

### 第7条 施設の明示

営業者は、許可施設又はその敷地の見やすい場所において、許可施設の名称を表示することその他の利用者が許可施設を容易に識別するため必要な標示をしなければならない。

### 第8条 面接等の実施

営業者は、利用者が許可施設の利用を開始するときは、許可施設の玄関帳場その他これに類する設備において利用者と面接し、法第6条に規定する宿泊者名簿の記載を行わなければならない。

### 第9条 迷惑行為の禁止

営業者は、許可施設の付近に居住する住民(以下「付近住民」という。)の迷惑とならないよう、利用者に対し、適切な時機に、次に掲げる事項\*を明確に周知しなければならない。

\*騒音禁止・ゴミ出しマナー・防火対策・自治会との取り決め(もしあれば)…など7項目

### 第10条 迷惑行為への対処

営業者は、利用者の付近住民に対する迷惑行為が生じたときは、直ちにこれを中止させることその他の迷惑行為の解消に必要な措置を採らなければならない。

# 「民泊」施設が近所にできる!?!生活環境を守るために、できること

## ▶説明会の開催を求める

## ▶各種の法律・条例を守らせる

## ▶従業員の常駐配置を求める

## ▶町内会との協定書をつくらせる

### 事前情報をつかもう

「民泊」施設が開業する前には、何らかの兆候があるものです。「入居者募集の看板がいつの間になくなった」「業者らしき人物が下見にきていた」といった変化を機敏にとらえましょう。

また、旅館業の申請者には「地域周辺住民への周知」「計画の説明」が義務付けられています。申請の20日前までには、標識が設置されるはず(※指導要綱5条1項)

### 説明会を開催させよう

計画をつかんだら、自治会・町内会などに対する説明会の開催を求めましょう。これも指導要綱で義務付けられています。(※同5条3項)

また「民泊対策会議」でも「考える会」でも、名前はなんでも良いので、緩やかな有志の組織をつくることも大事です。できれば、代表者や連絡先を決めましょう。

町内会ではなくても説明会を開催させることはできます。(※同5条4項)

説明会の開催を拒否されたら、各行政区の保健センターや、市の担当課に通報しましょう。

京都市から業者に指導がなされれば、場合によっては営業許可が下りないということになるので、業者も無視できません。

説明会では、不安が解消されるまで、ねばり強く説明を求めましょう。

### 説明会では「迷惑行為」の防止策特に「従業員の配置計画」を確認

説明会では、営業者に法律・条例・指導要綱を守らせることが大前提です。特に、施設の構造上①帳場(=フロント・受付施設)が設置され、②チェックイン時に従業員が対面で対応しなければならない。というポイントが守られているかどうか、決定的です。これが



守られていなければ「違法」「条例違反」です。

玄関の施錠に「番号鍵」を使う計画の場合は、受付時に従業員がいないと推定されます(写真)。

説明会で約束させた内容を文書にまとめ、協定書をつくるのであれば、施設開業後に生活環境を守るための大きな力になります。

### 生活環境を守るのは、地域住民の「運動」です

「法律を守るのは当たり前だ」と思うかもしれませんが、「法律」を守らせるには「行政」の力に頼っているだけでは不十分です。地域住民が力を合わせて、宿泊施設営業者や、行政に働きかけることが大事です。

また、「法律を守るだけでは不十分」「法律に違反しなくても迷惑なものは迷惑」という場合も、地域住民が力を合わせて、営業者や、行政に働きかけることが大事です(7ページの事例紹介を参照)。

あきらめずに仲間を集めて運動の輪を広げましょう。——日本共産党も、みなさんと一緒にがんばります。

DATA 京都市の「指導要綱」より

### 第5条 計画の公開

- 1、申請予定者は、当該申請をしようとする日の20日前までに…(中略)…計画の概要を記載した標識を設置しなければならない。
- 2、(略)
- 3、申請予定者は、第1項の標識を設置したときは、許可施設の存する場所の自治会、町内会その他の地域住民の組織する団体(以下「自治会等」という。)に対し、申請施設の計画の概要について説明を行うとともに、必要と認められるときは、説明会を開催する等の措置を講じなければならない。
- 4、前項の規定は、申請予定者に対し、申請施設の付近の住民その他の関係者から申請施設の計画について問い合わせがあった場合に準用する。

# 地域との協定書をつくらせよう

## 協定書の「ひな形」を手に入れよう

京都市では、「宿泊施設」を開業する営業者と、地域住民との間で協定をむすぶ際の協定書の「ひな形」を作成し、インターネットで公開しています。

京都市 民泊 協定書 検索



## 京都市の「ひな形」に追加して、要望を書き込もう

ただし、京都市が用意している「ひな形」は、法律や条例、指導要綱に違反しない最低限の約束しか書き込まれていません。

説明会で、業者に約束させたことを、追加で盛り込むことが大事です(右・例文を参照)。

## やっぱり、どうしても良いかわからない

地元の日本共産党市会議員や、共産党事務所にご相談ください。解決に向け、一緒にがんばります。

### 協定書への追加例 (甲=町内会、乙=営業者)

- ・乙は、従業員を24時間フロントに常駐させることとする
- ・乙は甲に対し、町内会費(月額〇〇円)を支払う。
- ・タバコは所定の場所(施設内の〇〇)に限定することとする
- ・乙は、甲から宿泊客の迷惑行為について申し出があった場合、直ちにかけつけ、是正することとする(「直ちに→〇〇分以内に」と明文化できればベスト)
- ・乙は、甲の呼びかける地域行事へ積極的に参加することとする。(例:「〇〇祭り」など伝統行事や、月に一度の「いっせい清掃」など)
- ・乙は、電気器具等の消耗備品は、可能な限り地元(〇〇町)の商店から購入することとする
- ・乙は、受付従業員として、可能な限り地元(〇〇町)の住民を雇用することとする。甲は、乙の従業員募集にあたり情報提供等の協力をすることとする。

## コラム 従業員の24時間常駐配置について

規模の小さい宿泊施設では「従業員の常駐配置はできない」と、拒否されるケースが多いです。しかし、旅館業法で、玄関帳場(=フロント・受け付け施設)の設置を義務付けているのは、従業員の常駐を前提にしているからです。現に、東京・台東区のように「従業員の24時間常駐配置」を、条例で義務付けている自治体もあります。

京都市も、議会で共産党議員の質問に「帳場の設置義務が

条例に謳われている以上、その中に従業員が居なければならぬのは当然。条例に謳われている帳場の設置義務は、その中に人が居るべきことを含む」と正式に答弁しています。

そもそも、従業員を配置し、何かあればすぐに対応できるようにする、それが本当の「おもてなし」ではないでしょうか? 日本共産党は従業員の24時間常駐配置は決して過大な要求ではないと考えます。

## 国は「民泊」の規制を緩和しようとしています 日本共産党は反対です

現在、安倍政権は「観光立国」を経済政策・アベノミクスの柱の一つに掲げ「民泊」を広げるための「規制緩和」を検討しています。具体的には、現在の「許可制」から、一定の届け出さえすれば営業を認める「届出制」への転換や、住宅専用地域での営業を認める規制緩和です。

最低限の安全、衛生、防災設備が万全といえない「民泊」を認めることは、今まで以上に近隣トラブルなどを増幅させる状況を招くだけでなく、宿泊者の安全を保障

できなくなります。

今必要なことは、違法な「民泊」の野放しや危険な規制緩和でなく、旅館業法などの諸法規に適合した許可制を堅持したルールにもとづく整備こそ必要です。

※いわゆる「民泊新法」が国会で成立した場合には、京都市会議員団として、「新法」に対応した「民泊」対応ハンドブック第2弾を発行する予定です。

# 地域の力で改善させた——事例紹介

## ケース1 駅への抜け道が塞がれる!? 工事着工前日にストップをかける

東山区のある町内会では、駅徒歩1分という好立地もあり100軒ほどの住宅街に5軒もの「民泊」施設が、無許可営業中あるいは許可申請手続き中という状況でした。

「民泊」の許可申請中と見られていた空き家の前で、工事業者らしき人物が、増築工事に向けた準備をしているところを近所の住民(Aさん)が発見、その場で設計図面を見せるよう求めたところ、その空き家と隣家との間にある通路を塞ぐ形で増築工事をする計画でした。

Aさんは、その場で説明会の開催を要求。翌々週には

40人以上の近隣住民が、町の集会所にあつまり、説明会が実施されました。

説明会では「地域住民が戦前から使っていた通路であり、塞がれては困る」と、通路を残すよう要求。オーナーは「不動産会社からは、自分の敷地だから自由に使えるとの説明を受けたが、皆さんに迷惑をかけてまでやるつもりはない」と増築を撤回、さらに「民泊」の開業にあたって、地域住民との協定書をつくることも約束しました。

### ここがポイント

「説明会」に40人以上という多数の住民が集まったことで、方針を変えさせることにつながりました。

## ケース2 従業員の24時間常駐体制を約束させる

伏見区のある商店街の中に、33人が宿泊できるゲストハウスの建築計画が出てきました。集客にはインターネットの「民泊サイト」を利用し、クレジットカードを認証して契約完了とする計画とのことでした。

町内会と自治連が、運営事業者の説明会を繰り返し開催させる中で、事業者側は

- ①ゲストハウスにはフロント要員を置き適正に人員を配置します。
- ②近隣への配慮を取り入れたハウスルール作りをします。
- ③玄関及びフロントに防犯カメラを設置し、遠隔から監視します。
- ④街並みを崩さない「京町家」を意識した外観にデザイン

### ここがポイント

説明会を、3回・4回と繰り返し開催させたことで、態度を変えさせることができました。

## ケース3 管理規約で民泊を禁止し、2ヵ月で解決

東山区のある分譲マンションでは、昨年8月ごろに、外国人の観光客らしき家族連れが宿泊するところを住民が発見、すぐに管理組合理事会が所有者の不動産会社を特定し抗議をしました。

不動産会社の社長は「取引先の家族を泊めているだけだ」などと、「民泊」をしていることを認めませんでした。その後も住民からの目撃報告が相次いだため、管理組合

の臨時総会を開催、管理規約の変更に必要な4分の3を超える賛成を短期間で集めて、「民泊」を禁止することを明文化しました。

その後、その部屋には賃貸入居者が居住するようになったため、最初の発見から2ヵ月あまりで違法「民泊」を締め出すことに成功しました。

### ここがポイント

マンションの管理規約に明文化するなど住民の強い意志を示すことは、行政を動かし、短期間で解決する決め手になります。

「民泊」に関して、あなたの周りで起こっていること、お考えなど教えてください

## 「民泊」問題アンケート

現在、市民からの「民泊」や宿泊施設の急増に関する苦情が絶えず、  
住環境が守れるかどうかと不安が広がっています。

日本共産党京都市会議員団では、解決に向け、まずは実態把握を、と考えています。

以下の質問にご回答・ご協力、よろしくお願いします。

① あなたの周りに「民泊」施設はありますか？ それはどこですか？

ある

場所： \_\_\_\_\_

ない

② 「民泊」施設が激増していることについて、なにか問題になっていることや、  
心配なことなどありますか？

[ \_\_\_\_\_ ]

③ 安倍政権は、「民泊」急増に規制をかけるのではなく、規制をゆるめて拡大をさせようと、  
今年の通常国会で「民泊新法」の提案・成立をねらっています、どのように思われますか？

[ \_\_\_\_\_ ]

④ このハンドブックや、日本共産党へのご意見がありましたら、  
ご自由にお書きください。

[ \_\_\_\_\_ ]

⑤ もし、よろしければ、あなたのお名前と連絡先を教えてください。

お名前： \_\_\_\_\_

電話番号： \_\_\_\_\_

ご住所： \_\_\_\_\_

ご協力ありがとうございました

「民泊」に関するご相談は、日本共産党 京都市会議員団へ

**075-211-2130**

記入後はFAXで

Eメール [info@cpgkyoto.jp](mailto:info@cpgkyoto.jp)

〒604-8571 京都市中京区河原町御池 京都市役所内

電話 075-222-3728 ファクス 075-211-2130